

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrenname: Fuchsbauerweg, 28. Änderung  
 Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 Zeitraum: 03.12.2021 - 07.01.2022

**Abwägungstabelle Stand: 20.05.2022**

Person ID	Stellungnahme	Abwägung
<b>20897</b> <b>Erstellt am:</b> <b>05.01.2022</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir als Eigentümer der FlurNr. 221 haben folgende Bedenken zum obigem Planverfahren.</p> <p>Wir sehen eine Benachteiligung und Abwertung unseres Wohnhauses sowie der ganzen Wohngegend durch die Änderung der Bebauung auf 4 Vollgeschosse in der direkten Nachbarschaft.</p> <p>Für unsere private Zufahrt sowie für die Zufahrt der vermieteten Gewerbeeinheit am Fuchsbauerweg befürchten wir durch die Verkehrszunahme Schwierigkeiten. Zu Stoßzeiten ist bereits jetzt eine Ausfahrt schwierig (Uni, Klinikum usw ) und man benötigt mehrere Ampelschaltungen.</p> <p>Wie verhält es sich mit der Lärmentwicklung/ Rückschall durch die geplante Bebauung? Berufsverkehr, Krankenwagen/ Feuerwehr - Martinshorn im Kreuzungsbereich zu Tages- und Nachtzeiten belasten uns bereits sehr.</p> <p>Wir möchten gerne über die Planung, Zufahrten und Parkmöglichkeiten der neuen Bebauung informiert werden. (Schon jetzt wird unser Parkplatz ständig von Falschparkern belagert )</p>	<p>Die Grundfläche des 4. VG's ist auf 2/3 der Grundfläche begrenzt. Weiterhin handelt es sich um eine durchaus erwünschte Nachverdichtungsmaßnahme. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben / Abstandsflächen werden eingehalten. Zudem werden Eingrünungsmaßnahmen getroffen.</p> <p>Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über den Kainzenweg.</p> <p>Das Schallgutachten wurde im Rahmen der erneuten Auslegung – im Hinblick auf das Nachbargewerbe – überarbeitet und kommt zum Ergebnis , dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge sichergestellt wird, dass die Betriebe gegenüber der Bestandssituation nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Weitergehend kann aufgrund der bereits bestehenden und im Rahmen des Gutachtens umfassend berücksichtigten Betriebstätigkeiten unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme eine zukünftige Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die Bekanntmachung der Öffentlichkeit ist erfolgt. Eine gesonderte Mitteilung ist im Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen. Das Problem mit Fremdparkern wird an die zuständige Stelle weitergeleitet, ist</p>

Person ID	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zur geplanten Bauplanänderung haben wir, sowie auch unsere Nachbarn bisher keine Informationen erhalten.</p>	<p>aber nicht Gegenstand der gegenwärtigen Bauleitplanung. Eine ausreichende Anzahl Stellplätze für die Bewohner Ist mittels TG sichergestellt.</p> <p>Eine gesonderte Information der Nachbarn – wie es beispielsweise bei Baugenehmigungsverfahren üblich ist – findet im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich nicht statt, diese Information übernimmt wie die öffentliche Auslegung, welche für die Dauer eines Monats stattfinden muss.</p>
<p><b>20886</b></p>	<p>Planverfahren Fuchsbauerweg 28. Änderung , Gemarkung Haidenhof</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir als Eigentümer der Flur-Nr. 221/4 und 211 Gemarkung Haidenhof sowie als Gesellschafter /Geschäftsführer der Plechinger GmbH reagieren auf das obige Planverfahren. Erst kurzfristig wurden wir auf die Planänderungen aufmerksam. Durch die Ferien / Feiertage war uns eine ordentliche Informationseinholung bis heute leider nicht möglich. Die zuständige Sachbearbeiterin ...konnte nicht erreicht werden und befindet sich bis zum 09.01.2022 im Urlaub. Da im Verfahrensschritt die öffentliche Beteiligung zum 07.01.2022 endet melden wir folgende Bedenken an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Seit vielen Jahren wird in 2. Generation eine Autovermietung mit Kfz-Werkstätte (eingetragen in der Handwerksrolle) betrieben. Wir befürchten, die Entstehung von Problemen durch die Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet (mit massiver Bebauung durch Wohneinheiten) z. Bsp. Durch einen Interessenkonflikt bzgl. Lärmbelastung durch Nutzfahrzeugparkplatz , Kfz- Werkstatt , Verladung usw. entsteht.</li> <li><input type="checkbox"/> Es bestanden bereits in der Vergangenheit Probleme bzgl. Falschparkern auf unserem Firmengelände durch die Mieter und Besucher der Flur-Nr. 210/6 aufgrund dort nicht vorhandener Stellflächen sowie durch die Schüler der Berufsschule . Wir befürchten bei einer derartigen Bebauung eine unzumutbare Zunahme von Falschparkern durch die entstehenden Wohneinheiten.</li> <li><input type="checkbox"/> Uns fehlen Informationen bzgl. Zufahrten. Bereits jetzt gestaltet sich durch die zurückgesetzte Ampellösung im Bereich Fuchsbauerweg ein Ein- und Ausfahren schwierig.</li> <li><input type="checkbox"/> Es ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Kreuzungsbereich Neuburger Str. / Fuchsbauerweg / Prachatizer Str. ist ohnehin jetzt schon schwer belastet.</li> <li><input type="checkbox"/> Durch das beschleunigte Verfahren (insbesondere über die Weihnachtsfeiertage/ Jahreswechsel) und mangelnden Informationsfluss sehen wir uns nicht ausreichend informiert. Die Unterlagen im Internet sind</li> </ul>	<p>Das Schallgutachten wurde im Rahmen der erneuten Auslegung – im Hinblick auf das Nachbargewerbe – überarbeitet und kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschläge sichergestellt wird, dass die Betriebe gegenüber der Bestandssituation nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Weitergehend kann aufgrund der bereits bestehenden und im Rahmen des Gutachtens umfassend berücksichtigten Betriebstätigkeiten unter Beachtung des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme eine zukünftige Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe gewährleistet werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird durch die TG zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Falschparker Berufsschule kann in diesem Bplan-Verfahren keine Lösung gefunden werden. Weiterleitung an Ordnungsamt.</p> <p>Die Planung wurde auch im Hinblick auf die verkehrlichen Festsetzungen überarbeitet, eine erneute Auslegung erfolgte. Anmerkung: Auch mit der Realisierung des Mischgebiets wäre mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplanentwurf berührt die Fl.Nr. 210/6 bzw. 210/22 nicht. Allerdings besteht für o.a. Fl.Nrn. bereits Baurecht mittels des</p>

Person ID	Stellungnahme	Abwägung
	<p>widersprüchlich z. Bsp. Bei Plandetails Bebauungsplan Fuchsbauerweg 28. Änderung sind die Flur-Nr. 210/6 und 210/22 nicht betroffen. Allerdings im Gutachten Kurz und Fischer GmbH sind hier wohl schon Wohneinheiten geplant. Was ist richtig ?</p> <p><input type="checkbox"/> Eine Bebauungsplanänderung auf 4 Vollgeschosse stellt für uns eine massive Veränderung für unser Eigentum dar. (Wertminderung, Konflikte ) Wie kann es sein, dass hier eine Bebauungsplanänderung in diesem Umfang erfolgt, aber insbesondere die Flur-Nr. 211 als Randstück in der Entwicklung und Information unberücksichtigt blieb. Wie ist der Standpunkt der Stadt Passau für das Grundstück Flur-Nr. 211 im Bezug auf Bebauung / Betriebserweiterung mit Parkebenen und Lademöglichkeiten für Elektromobilität <input type="checkbox"/> ergeben sich hier Einschränkungen durch die geplanten Wohneinheiten ?</p> <p>Wir bitten eindringlich, dass uns die Möglichkeit zur Information und Rücksprache gegeben wird. Der Termin 07.01.2022/ beschleunigtes Verfahren ist nicht angemessen und einer Genehmigung widersprechen wir. Wir wollen keine Grundstücks-/ Immobilienentwicklungen verhindern, haben aber viele offene Fragen.</p>	<p>rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Fuchsbauerweg, 28. Änderung. Auf Grund dieses bereits bestehenden Baurechts ist für das geplante Gesamtvorhaben zumindest für diesen Bereich keine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dennoch muss bei etwaigen Gutachten bereits von einer Bebauung zur Berechnung der Wechselwirkungen ausgegangen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Fuchsbauerweg, 20. Änderung weist für die Fl.Nr. 211 bereits eine Baugrenze für ein Mischgebiet mit bis zu 2 Geschossen aus - nachdem keine Erweiterungsabsichten Ihrerseits an die Stadt Passau herangetragen wurden, wird auch nicht in bestehendes Recht eingegriffen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung, welche grundsätzlich nur von 03.12.2021 bis 03.01.2022 stattfinden hätte müssen, wurde bis einschließlich 07.01.2022 angemessen verlängert. Einer Genehmigung kann nicht widersprochen werden, da es sich hier lediglich um ein Bauleitplanverfahren, nicht aber um eine Baugenehmigung handelt. Ein Gespräch mit der Stadtplanung sowie dem Lärmgutachter erfolgte.</p>